

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

DELÅRSRAPPORT
JANUARI – JUNI 2021



DELÅRSRAPPORT JANUARI – JUNI 2021

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") bildades i december 2020.

JANUARI – JUNI 2021

- Hyresintäkter uppgick till 29 mkr.
- Driftnetto var 18 mkr.
- Rörelseresultatet var 60 mkr. Förluster i intresseföretag hade en negativ inverkan med 51 mkr. Värdeförändring i förvaltningsfastigheter bidrog positivt med 96 mkr. 75 mkr av värdeförändringen är hänförlig till förvärvet av tillgångar från koncernen F Holmströmgruppen.
- Resultat före skatt var 52 mkr och periodens resultat var 29 mkr.

APRIL - JUNI 2021

- Hyresintäkter uppgick till 26 mkr.
- Driftnetto var 17 mkr.
- Rörelseresultat var 13 mkr. Förluster i intresseföretag hade en negativ inverkan med 22 mkr. Värdeförändring i förvaltningsfastigheter bidrog positivt med 21 mkr.
- Resultat före skatt var 5 mkr och periodens resultat var -2 mkr.

VIKTIGA HÄNDELSE APRIL – JUNI 2021

- Emitterat en obligation med nominellt belopp 300 mkr.
- Förvärv av nio förvaltningsfastigheter i Kalmar och Norrköping.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

Den 7 juli offentliggjorde Holmström Fastigheter, tillsammans med bolag inom Holmströmgruppen-koncernen och Areim ett kontanterbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad för ett vederlag om 76 kronor per aktie. Den 20:e augusti förklarades budet ovillkorat efter att aktieägare som representerar 97,55 procent av aktierna och rösterna i Magnolia Bostad accepterat erbjudandet. Tvångsinlösen avseende resterande aktier i Magnolia Bostad är påkallad. Erbjudandet värderar Holmström Fastigheters aktier i Magnolia Bostad till 1 150 mkr, vilket är 308 mkr över det bokförda värdet per andra kvartalet 2021. I tredje kvartalet kommer uppvärderingen därmed ge en positiv resultateffekt om 308 mkr.

NYCKELTAL, KONCERNEN

MKR	2021 apr-jun	2021 jan-jun
Hyresintäkter	26	29
Driftnetto	17	18
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	21	96
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-22	-51
Resultat före skatt	5	52
Antal förvaltningsfastigheter	65	65
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 934	1 934
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 092	20 092
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 139	1 139
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5	3,5
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,9	2,9
Uthyrningsbar yta, kvm	96 258	96 258
Årlig avkastning på eget kapital, %	7,0%	7,0%
Justerad soliditet, %	54,2%	54,2%
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,4

Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärdades 19 mars 2021.

VD HAR ORDET

Holmström Fastigheter publicerar idag sin första kvartalsrapport. Bolaget bildades i december 2020 och vi har därför inte möjlighet att redovisa jämförelsetal för tidigare perioder. Förutom nio fastigheter i Kalmar och Norrköping som tillträdades under andra kvartalet i år förvärvades koncernens tillgångar från Holmströmgruppen den 19 mars 2021. Även om dessa tillgångar bara tillhört Holmström Fastigheter några få månader har de ingått i och förvaltats av Holmströmgruppen sedan lång tid.

Tillsammans med Areim lade vi i juli ett bud på vårt intressebolag Magnolia Bostad. Vi avser att gemensamt driva Magnolia Bostad i en privat miljö, där bolaget får en förutsägbar kapitaltillgång som möjliggör en långsiktig utveckling av hållbara och attraktiva bostäder och där bolaget får rätt förutsättningar att förverkliga sin tillväxtagenda och strategi att bygga för egen förvaltning. Över tid avser vi, genom kapital från Areim, tillföra Magnolia Bostad två miljarder kronor, vilket kommer skapa goda möjligheter för bolaget att realisera sin byggrättsportfölj och skapa stabila kassaflöden och långsiktig värdetillväxt.

Det publika erbjudandet synliggör också värdet av Magnolia Bostads attraktiva erbjudande inom fastighetsutveckling, dess byggrättsportfölj och kompetenta organisation. Budet värderar Holmström Fastigheters innehav i Magnolia Bostad till drygt 300 mkr över dess bokförda värde per det andra kvartalet i år.

Stockholm i augusti 2021,

Erik Rune
VD



DETTA ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

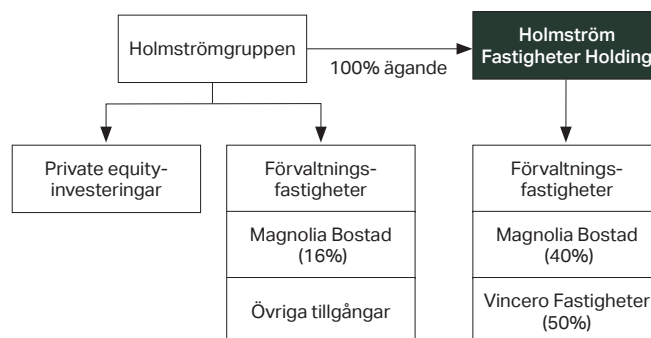
ÖVERSIKT

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("Holmström Fastigheter") är ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen och har främst fokus på bostadshyresfastigheter i bra lägen i storstads- och regionstäder i hela Sverige.

Holmström Fastigheter äger 40% av aktierna i det noterade fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad samt 50% av aktierna i Vincero Fastigheter 5 AB, varav den senare fokuserar på kommersiella fastigheter och bostadsfastigheter i StorStockholm och i Uppsalaregionen.

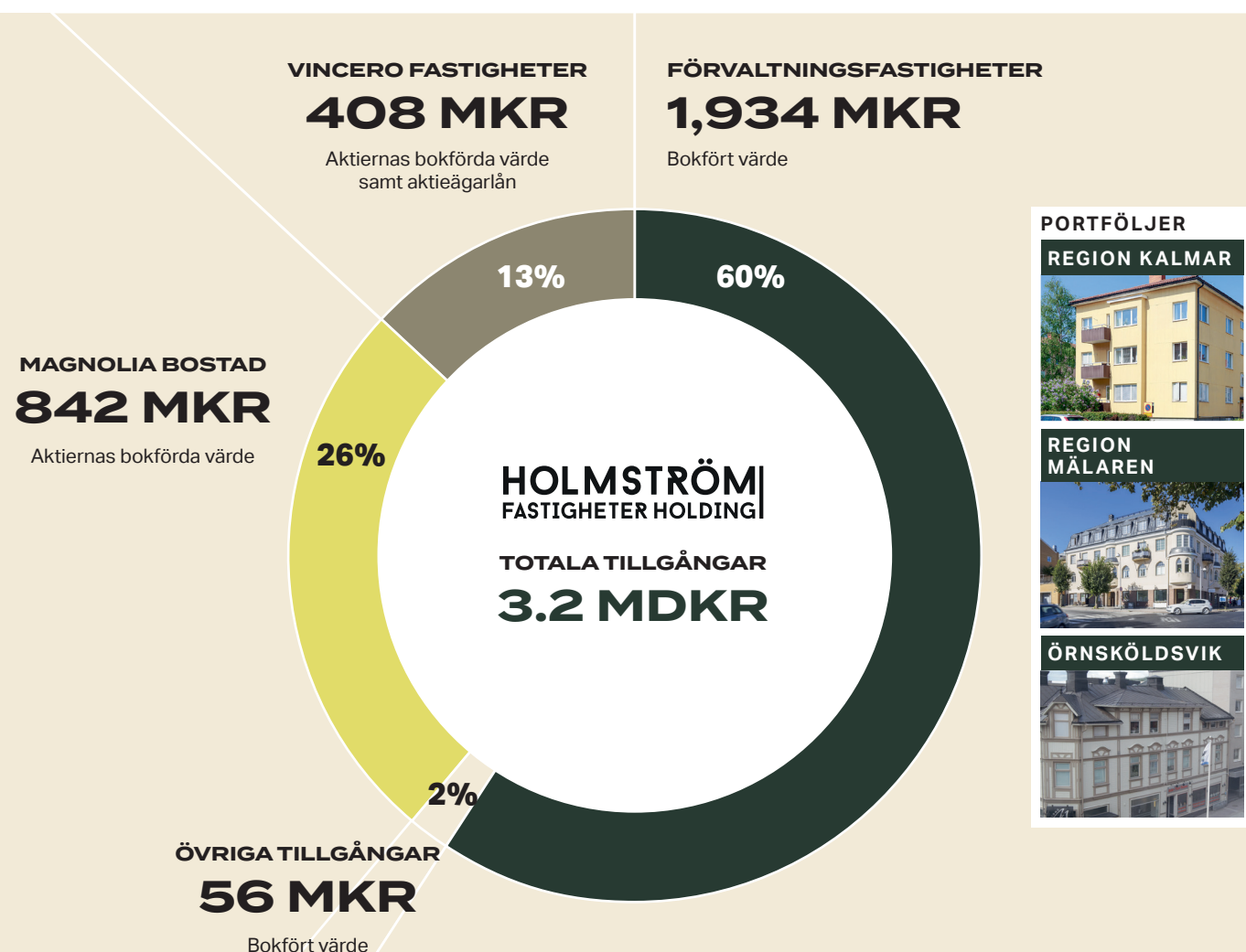
HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter Holding verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster, både för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.



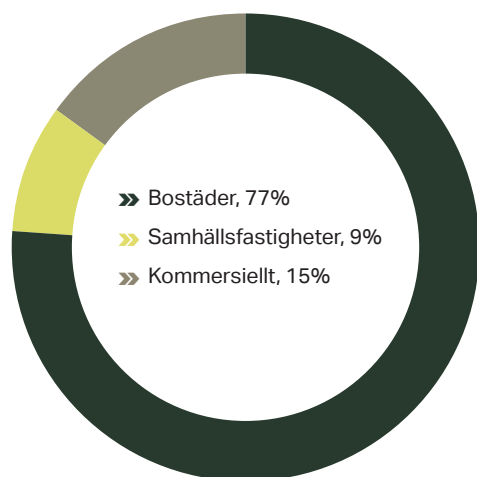
FINANSIELLA MÅL

- Justerad soliditet ska vara minst 40%.
- Avkastning på eget kapital ska vara minst 8% i genomsnitt under en konjunkturcykel.



PORTFÖLJSAMMANFATTNING EXKL INTRESSEFÖRETAG

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Portföljen består främst av bostadsfastigheter i regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och till mindre del kommersiella fastigheter och samhällsfastigheter. 77% av portföljen är inom låg-risksegmentet bostadsfastigheter, beräknat efter uthyrningsbar yta, vilket är ett segment med låg vakansgrad, mindre än 1% i Holmström Fastigheters portfölj.

LÄGE

Fastigheterna är samlade kring regionerna Mälaren, Kalmar och Örnköldsvik och har därigenom en geografisk spridning över Sverige.

Alla kommuner där Holmström Fastigheters fastigheter är belägna har haft en befolkningstillväxt och därmed brist på bostäder.

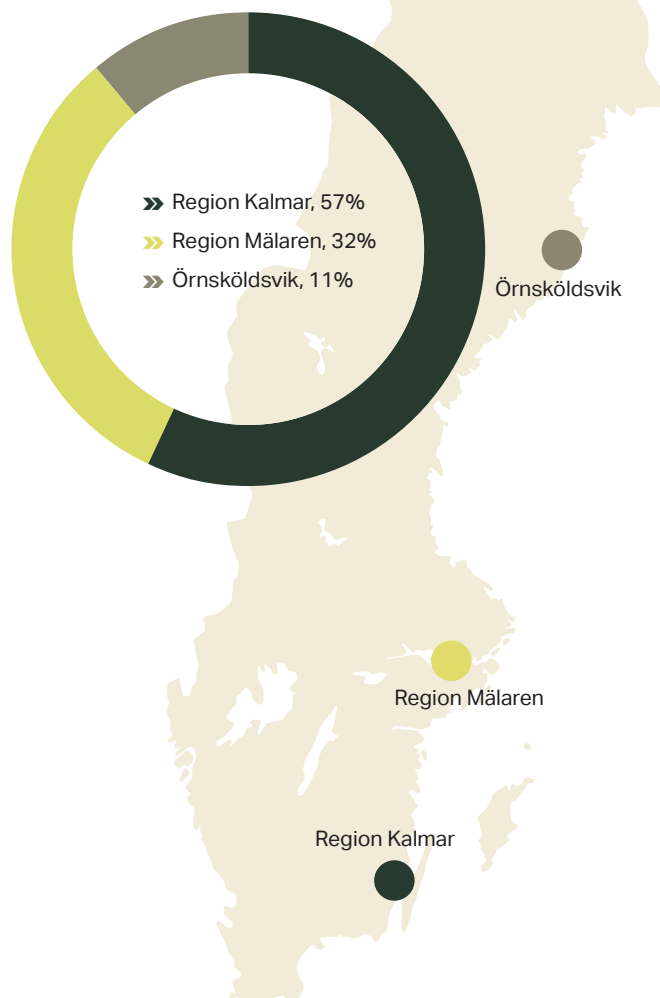
TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter är det största segmentet i portföljen vilket är i linje med Holmström Fastigheters strategi. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

VIKTIGA HÄNDELSER I APRIL - JUNI

Nio fastigheter förvärvades, en i region Mälaren och åtta i region Kalmar.

Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



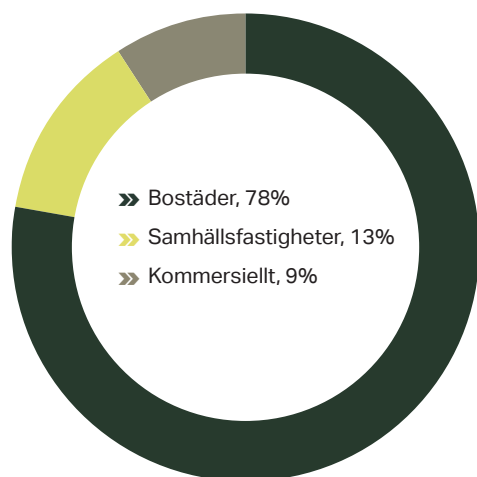
NYCKELTAL

2021-06-30	
Antal förvaltningsfastigheter	65
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 934
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 092
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 139
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,9
Uthyrningsbar yta, kvm	96 258

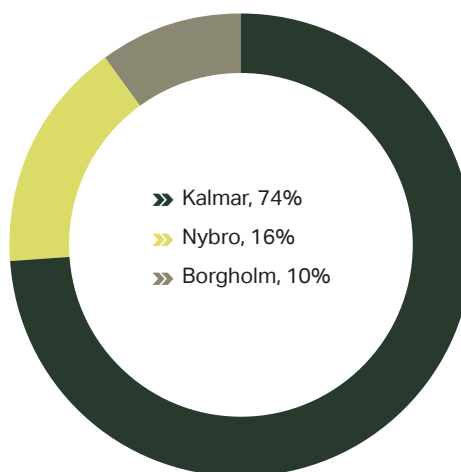
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

PORTFÖLJ REGION KALMAR

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



Region Kalmar är den största av Holmström Fastigheters tre underportföljer och den står för 57% av fastigheternas marknadsvärde.

LÄGE

Fastigheterna är belägna i tre orter: Kalmar, Nybro och Borgholm, vilka alla är en del av Kalmar län som ligger i sydöstra Sverige och har en befolkningsmängd på ungefärligen 245 000 invånare. Borgholm och Nybro är mindre orter som ligger ca 30 minuter respektive 40 minuter med bil från Kalmar.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen, 78%.

Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter. Samhällsfastigheter är primärt förskolor uthyrda till kommunen med långt hyresavtal.

VIKTIGA HÄNDELSE I APRIL - JUNI

Åtta fastigheter förvärvades i Kalmar. Förvärvad yta fördelar sig till 52% bostäder, 20% samhällsfastigheter och 28% kommersiellt.

NYCKELTAL, REGION KALMAR

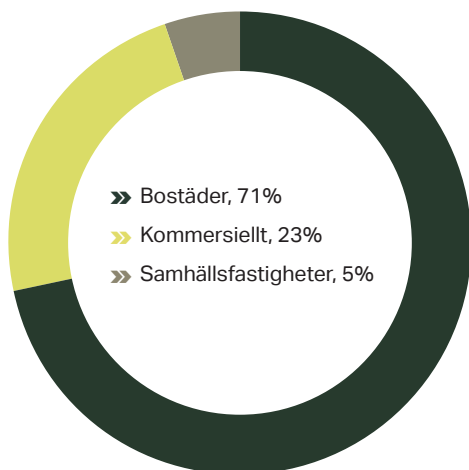
	2021-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	37
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	1 101
Fastighetsvärde, kr per kvm	20 387
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 138
Fastigheternas direktavkastning, %	3,5
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,4
Uthyrningsbar yta, kvm	53 993

Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 95%. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.

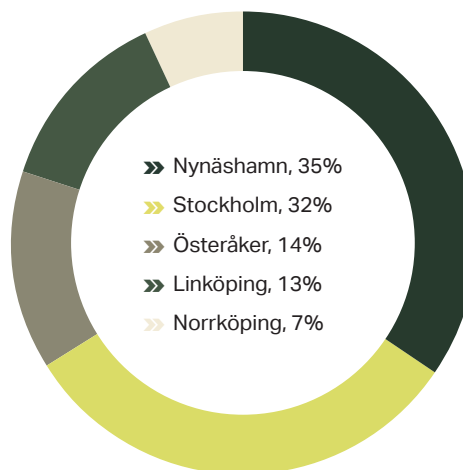


PORTFÖLJ REGION MÄLAREN

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



Region Mälaren definieras som upptagningsområdet kring Mälaren och har en aggregerad befolkning på ca 3,2 miljoner invånare eller ungefär en tredjedel av Sveriges befolkning.

Region Mälaren står för 32% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

Fastigheterna i region Mälaren är centralt belägna vid orterna Linköping, Österåker, Stockholm, Norrköping och Nynäshamn, vilka alla är inom 2,5 timmar från Stockholm med bil.

TYP AV FASTIGHETER

Bostadsfastigheter utgör det största segmentet av portföljen. Portföljen består av åtta fastigheter varav den största står för strax under hälften av hyresintäkterna. Den största fastigheten är en bostads- och kommersiell fastighet med bästa läge i Nynäshamn.

VIKTIGA HÄNDELSER I APRIL - JUNI

En fastighet förvärvades i Norrköping. Förvärvad uthyrningsbar yta fördelar sig till 100% till samhällsfastigheter och är uthyrd till en kommunalt ägd förskola med ett femton år långt hyresavtal.

NYCKELTAL, REGION MÄLAREN

	2021-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	8
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	624
Fastighetsvärde, kr per kvm	29 707
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 292
Fastigheternas direktavkastning, %	2,8
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,7
Uthyrningsbar yta, kvm	20 997

Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 100% förutom fastigheter i Linköping och Norrköping som ägs till 95%.

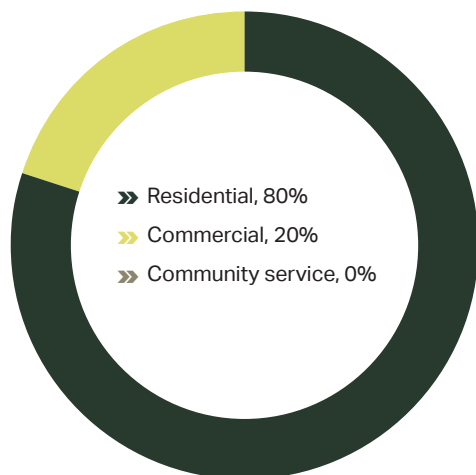
Definitioner presenteras i slutet av rapporten.



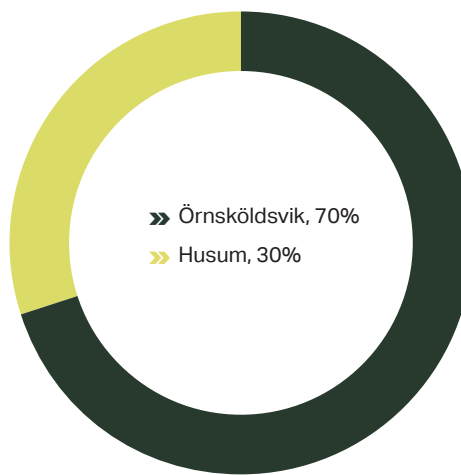
Norrbackagatan 28, Stockholm, 26 lägenheter.

PORTFÖLJ ÖRNSKÖLDSEVIK

Portfölj efter uthyrningsbar yta



Procent av portföljen fördelat efter marknadsvärde



Örnköldsvik är en stad i norra Sverige med en befolkningsmängd på ungefärligen 33,000 invånare. Portfölj Örnköldsvik står för 11% av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter.

LÄGE

All fastigheter är belägna inom Örnköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnköldsvik och Husum, den senare en mindre ort på ca 25 minuters bilavstånd från Örnköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Örnköldsvik består främst av bostadsfastigheter i centralt läge, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.

NYCKELTAL, ÖRNSKÖLDSEVIK

	2021-06-30
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	209
Fastighetsvärde, kr per kvm	9 846
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	990
Fastigheternas direktavkastning, %	5,0
Vakansgrad (ekonomisk), %	1,9
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

Fastigheterna ägs av Holmström Fastigheter till 60%. Definitioner presenteras i slutet av rapporten.



Nygatan 21, Örnköldsvik, 8 lägenheter.

INTRESSEFÖRETAG

MAGNOLIA

Magnolia Bostad är en samhällsutvecklare som med god lönsamhet utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara boendemiljöer. Magnolia Bostad utvecklar främst hyresrätter, men även bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Utvecklingen sker i huvudsak i Sveriges tillväxtorter och storstäder.

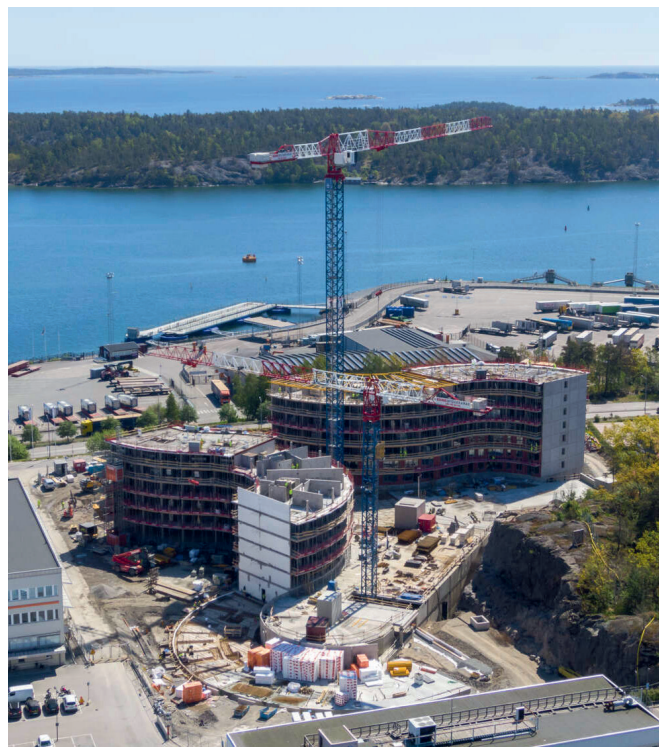
VIKTIGA HÄNDELSE APRIL – JUNI 2021

- Periodens förlust var 55 mkr
- Förvärvade mark för utveckling av cirka 1 300 boenden i sju projekt belägna i Östersund, Sundsvall, Håbo, Nynäshamn, Ursvik och Tyresö i Storstockholm samt Kungsbacka i Storgöteborg.
- Erhöll beteckningen Nasdaq Green Equity Designation, vilket ger en grönmärkning av bolagets aktier på Nasdaqs huvudlista. Syftet är att ge en ökad synlighet mot investerare som söker hållbara investeringar.
- Noterade bolagets andra gröna obligation på Nasdaq Stockholms lista för hållbara obligationer.
- Genomförde frivillig förtida inlösen av samtliga utestående obligationer med förfall i oktober 2021.

VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET UTGÅNG

- Förvärv av cirka 100 boenden i Håbo.

För mer information om Magnolia Bostad se <https://magnoliabostad.se/>



Magnolia Bostads projekt Fyren i Nynäshamn består av cirka 450 lägenheter.

VINCERO

FASTIGHETER

Vincero Fastigheter 5 AB ingår i Vincero-koncernen och äger och förvaltar kommersiella fastigheter i attraktiva lägen med bra kommunikationer i och runt Stockholm och Uppsala. Fastigheterna har ofta en möjlig värdeförädling genom att utveckla befintliga fastigheter till bostadshus.

VIKTIGA HÄNDELSE APRIL – JUNI 2021

- Förvärv av fastigheterna Instrumentet 13 och Instrumentet 18 i Stockholm för 115 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta är 5 700 kvm.
- Undertecknade avtal att sälja fastigheterna Kvarngärdet 63:2-4 i Uppsala för 97mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta är ca 4 900 kvm.
- Undertecknade avtal att sälja fastigheterna Fuxen 3 i Täby för 92 mkr. Fastigheternas uthyrningsbara yta är ca 4 400 kvm.



Vincero Fastigheters fastighet på Instrumentvägen 29-31 i Stockholm består av kontor och lagerlokaler.

- Sålde fastigheten Veddesta 1:12 i Järfälla. Fastighetens uthyrningsbara yta var ca 2 500 kvm.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	2021 apr-jun	2021 jan-jun
Hysesintäkter	26	29
Drift- och underhållskostnader	-8	-10
Fastighetsskatt	-1	-1
Driftnetto	17	18
Central administration	-3	-3
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-22	-51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	21	96
Rörelseresultat	13	60
Finansiella intäkter	1	2
Finansiella kostnader	-9	-10
Resultat före skatt	5	52
Uppskjuten skatt	-6	-22
Skatt på periodens resultat	-1	-1
Periodens resultat	-2	29
<i>Resultat hänförligt till</i>		
Moderbolagets aktieägare	-4	26
Innehav utan bestämmande inflytande	2	3

Merparten av koncernens tillgångar förvärvades den 19:de mars vilket förklarar den lägre ekonomiska aktiviteten för fastighetsverksamheten under första kvartalet.

KOMMENTARER PÅ RESULTATET APRIL TILL JUNI

- Hysesintäkter för perioden april till juni uppgick till 26 mkr.
- Drift- och underhållskostnader uppgick till 8 mkr och fastighetsskatt uppgick till 1 mkr.
- Driftnetto uppgick till 17 mkr.
- Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures uppgick till -22 mkr. Detta motsvarar 40% av Magnolia Bostads resultat för perioden, som rapporterats i deras delårsrapport för första halvåret. Resultat från Vincero Fastigheter 5 AB erhålls med ett kvartals eftersläpning, därav ingår enbart resultatet för Q1 i vår Q2-rapport.
- Erbjudandet till aktieägarna i Magnolia Bostad värderar Holmström Fastigheters aktier i Magnolia Bostad till 308 mkr över bokfört värde per 30 juni 2021. Detta kommer att övergå i en motsvarande vinst i tredje kvartalet 2021.
- Värdeförändring förvaltningsfastigheter uppgick till 21 mkr och beror på värdeskapande investeringar, hyresökningar och lägre avkastningskrav.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I MKR	2021 30-juni	2020 31-dec
Tillgångar		
<i>Anläggningstillgångar</i>		
Förvaltningsfastigheter	1 934	0
Nyttjanderättstillgångar	7	0
Summa materiella anläggningstillgångar	1 941	0
Aktier i intresseföretag och joint ventures	1 072	0
Fordringar hos intressebolag	178	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1	0
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 251	0
Summa anläggningstillgångar	3 192	0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Kundfordringar	1	0
Övriga fordringar	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Likvida medel	44	0
Summa omsättningstillgångar	48	0
Summa tillgångar	3 240	0

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Summa tillgångar uppgick till 3 240 mkr.
- Förvaltningsfastigheter uppgick till 1 934 mkr. Under första kvartalet förvärvades koncernen fastighetsbolag från koncernen F Holmströmgruppen. Under andra kvartalet förvärvade koncernen åtta fastigheter i Kalmar och en i Norrköping.
- Aktier i intressebolag uppgick till 1 072 mkr. Balanser består av Magnolia Bostad, 842 mkr, och Vincero Fastigheter 5 AB, 230 mkr.
- Fordringar hos intressebolag uppgår till 178 mkr och är en fordran på Vincero Fastigheter 5 AB.

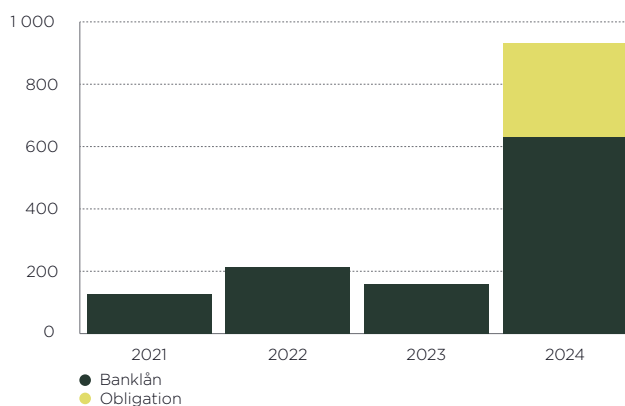
BELOPP I MKR	2021 30-juni	2020 31-dec
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 416	0
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1 416	0
Innehav utan bestämmande inflytande	51	0
Summa eget kapital	1 467	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskjuten skatteskuld	21	0
Långfristiga räntebärande skulder	1 231	0
Långfristig leasingskuld	7	0
Summa långfristiga skulder	1 259	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga räntebärande skulder	192	0
Kortfristig skuld till moderbolag	290	0
Skatteskulder	1	0
Övriga kortfristiga skulder	8	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	0
Summa kortfristiga skulder	514	0
Summa eget kapital och skulder	3 240	0

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Summa eget kapital uppgick till 1 467 mkr. Koncernen erhöll ett aktieägartillskott på 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 290 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 757 mkr.
- Ingaende balans för efterställt aktieägarlån, per 1 april, var 250 mkr. Balansen har ökat med 40 mkr under andra kvartalet med anledning av förvärv av fastigheter.
- Justerad soliditet var 54,2%.
- Långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 231 mkr. Under andra kvartalet emitterade koncernen en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024.
- Kortfristiga räntebärande skulder uppgick till 192 mkr.

Förfallostruktur, mkr



År 2024 finns det en option att förlänga ett banklån om 599 mkr med ytterligare tre år.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-12-01					0
Periodens resultat					0
Utgående eget kapital 2020-12-31	0	0	0	0	0
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0	0
Nyemission	0				0
Äktieägartillskott		1 389			1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				57	57
Utdelning				-8	-8
Periodens resultat			26	3	29
Utgående eget kapital 2020-06-30	0	1 389	26	52	1 467

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER

- Aktienkapital uppgick till 500 000 kr.
- Koncernen erhöll ett aktieägartillskott på 1 389 mkr vid tidpunkten för förvärvet av koncernens tillgångar. Utöver detta finns ett aktieägarlån på 290 mkr som är efterställt obligationsinnehavarna. Totalt eget kapital, justerat med tillägg av efterställda aktieägarlån, uppgick till 1 757 mkr.
- Ackumulerat resultat för perioden var 29 mkr.

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021 apr-jun	2021 jan-jun
Löpande verksamheten		
Rörelseresultat	13	60
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m		
- Resultatandel i intresseföretag och joint ventures	22	51
- Värdeförändringar förvaltningsfastigheter	-21	-96
Erhållen ränta	1	2
Betald ränta	-6	-4
Betald inkomstskatt	-1	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	8	13
Minskning (+)/ökning (-) av rörelsefordringar	9	-4
Minskning (-)/ökning (+) av rörelseskulder	-16	315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1	324
Investeringsverksamheten		
Förvärv av förvaltningsfastigheter	-166	-1 839
Investering i finansiella tillgångar	-37	-1 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-203	-3 141
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	0	1 389
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	-8	49
Upptagna lån	437	1 697
Amortering av låneskulder	-229	-274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	200	2 861
Periodens kassaflöde	-2	44
Likvida medel vid periodens början	46	0
Likvida medel vid periodens slut	44	44

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

KOMMENTARER PÅ KASSAFLÖDET APRIL - JUNI

- Kassaflöde från den löpande verksamheten var 1 mkr.
- Kassaflöde från investeringsverksamheten var -203 mkr.
Under andra kvartalet förvärvade koncernen åtta fastigheter i Kalmar och en i Norrköping.
- Kassaflöde från finansieringsverksamheten var 200 mkr.
Upptagna lån var 437 mkr. Beloppet inkluderar en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024. 113 mkr är lån för förvärv av fastigheter och 24 mkr är förnyelse av befintliga lån.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	2021 Jan-Jun	2021 Apr-Jun
Nettoomsättning	0	0
Summa intäkter	0	0
Central administration	-1	-1
Rörelseresultat	-1	-1
Finansiella intäkter	2	2
Finansiella kostnader	-4	-4
Resultat före skatt	-3	-3
Skatt på periodens resultat		
Periodens resultat	-3	-3

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

BELOPP I MKR	2021 30-juni	2020 31-dec
Tillgångar		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Aktier i dotterbolag	1 139	0
Summa anläggningstillgångar	1 139	0
<i>Omsättningstillgångar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	827	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2	0
Likvida medel	9	0
Summa omsättningstillgångar	838	0
Summa tillgångar	1 977	0
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	1 387	0
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga räntebärande skulder	296	0
Summa långfristiga skulder	296	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till koncernföretag	290	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	0
Summa kortfristiga skulder	294	0
Summa eget kapital och skulder	1 977	0

Då bolaget bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av bolagets tillgångar förvärvades 19 mars 2021.

ÖVRIG INFORMATION

REDOVISNINGSPRINCIPER

Holmström Fastigheter Holding följer de av EU antagna IFRS-standarderna. Delårsrapporten för koncernen är upprättad i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering och årsredovisningslagen. För moderbolaget har delårsrapporten upprättats i enlighet med årsredovisningslagen vilket är i enlighet med bestämmelserna i RFR 2. Upplysningar enligt IAS 34 Delårsrapportering lämnas såväl i noter som på annan plats i delårsrapporten.

NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen står under inflytande från F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm. Närstående-transaktioner har förekommit mellan moderbolaget och dess dotterbolag samt mellan dotterbolagen i form av utlåning av likvida medel.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändring förvaltningsfastigheter.

UNDERTECKNANDE OCH INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de bolag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm, 25 augusti 2021,
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)

Erik Rune
Verkställande direktör

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

DEFINITIONER

Alternativa nyckeltal som inte definieras inom IFRS.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL (%)

Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital. Då koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021 har Avkastning på eget kapital beräknats enligt följande: Periodens resultat delat med genomsnittligt eget kapital delat med 104 dagar gånger 365 dagar. Genomsnittligt eget kapital beräknas som genomsnittet från 19 mars till 30 juni.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR

Driftnetto delat med finansnetto.

FINANSNETTO

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

1. ränta på efterställda aktieägarlån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

JUSTERAD SOLIDITET, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande, och efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen.

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

UTHYRNINGSBAR YTA

Fastighetens uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

FINANSIELL KALENDER

– Delårsrapport jan – sep 2021: 30 nov 2021

KONTAKT

ERIK RUNE, VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

erik.rune@holmstromgruppen.se